

**Verwaltungsgemeinschaft
Weilheim an der Teck**
mit den Gemeinden Bissingen a.d. Teck, Holzmaden,
Neidlingen, Ohmden und der Stadt Weilheim a.d. Teck

22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Weilheim

- Planbereich 1: Neuausweisung gewerbliche Baufläche in Holzmaden „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“
- Planbereich 2: Neuausweisung gewerbliche Baufläche in Holzmaden „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“
- Planbereich 3: Neuausweisung Wohnbaufläche in Holzmaden „Lange Morgen“

Begründung und Umweltbericht -VORENTWURF- gemäß §5 Abs.5 BauGB

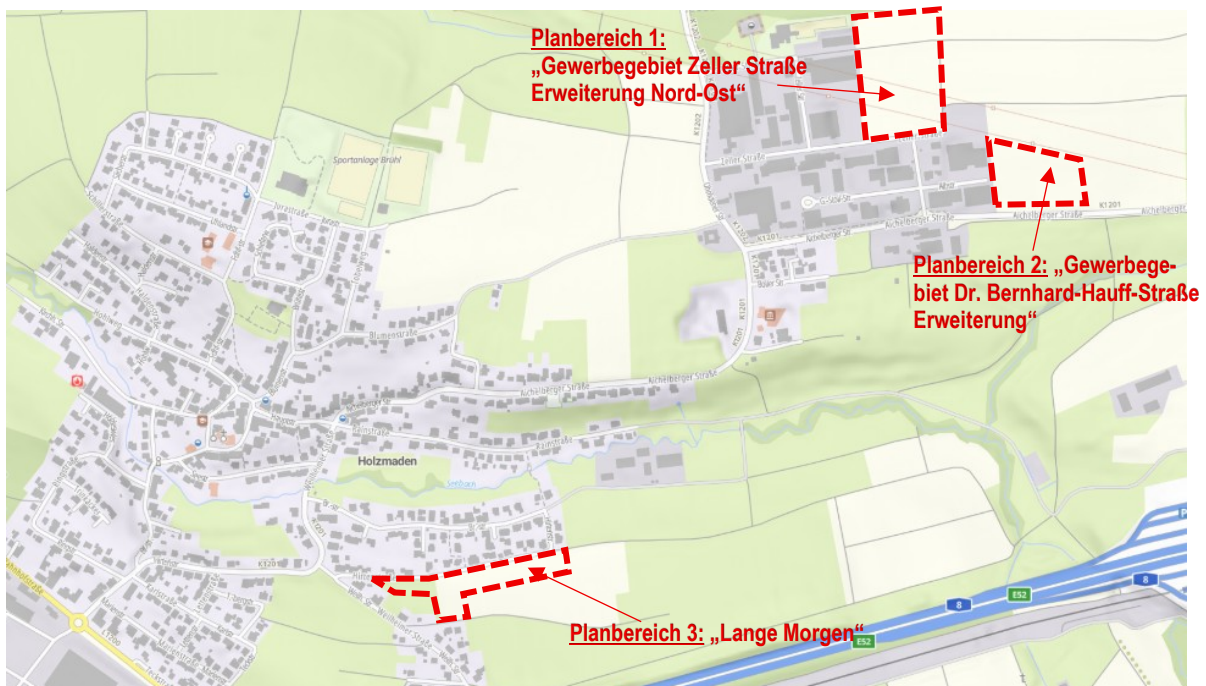


Abbildung: Übersichtsplan, Auszug www.geoportal-bw.de, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, mit eigener Darstellung der Planbereiche (unmaßstäblich)

Planverfasser:

Nürtingen, 24.04.2026



MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation und Planungsanlass	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
3.	Planungsvorgaben	6
3.1	Raumordnerische Vorgaben	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan	6
3.1.2	Regionalplan.....	7
3.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	9
3.2.1	Überflutungsgefährdung durch Hochwasser von Gewässern:.....	9
3.2.2	Überflutungsgefährdung im Starkregenfall:.....	10
3.3	Bestehender Flächennutzungsplan	11
3.4	Schutzgebiete	12
3.5	Hochspannungsfreileitungen.....	13
4.	Bedarfs- und Alternativenprüfung	13
4.1	Vorgaben für die Bauflächenbedarfsabschätzung.....	13
4.2	Strukturdaten der Gemeinde Holzmaden	14
4.3	Prüfung Gewerbliche Bauflächen	14
4.3.1	Potenziale für Gewerbliche Bauflächen	14
4.3.2	Bedarf für Gewerbliche Bauflächen.....	16
4.3.3	Standortprüfung für Gewerbliche Bauflächen	16
4.4	Prüfung Wohnbauflächen.....	17
4.4.1	Potentiale für Wohnbauflächen	17
4.4.2	Bedarf für Wohnbauflächen.....	17
4.4.3	Standortprüfung für Wohnbauflächen	19
4.4.4	Fazit der Wohnbauflächenentwicklung.....	21
5.	Planungsinhalt.....	21
6.	Umweltprüfung	22
6.1	Umweltbericht	22
6.2	Artenschutz	25
7.	Erschließung und Auswirkungen der Planung	27
7.1	Belange der Landwirtschaft.....	27
7.2	Verkehrerschließung	27
7.3	Anbindung an den ÖPNV.....	27
7.4	Entwässerung, Wasserversorgung	28
7.5	Immissionsschutz.....	28
7.6	Erdmassenausgleich.....	29

Anlagen:

- Umweltbericht, StadtLandFluss Nürtingen vom 08.05.2026
- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Plangebiet „Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“, StadtLandFluss Nürtingen vom 27.03.2026
- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Plangebiet „Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“, StadtLandFluss Nürtingen vom 27.03.2026
- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Plangebiet „Lange Morgen“, StadtLandFluss Nürtingen vom 07.08.2023, mit Fortschreibung vom 27.03.2026
- Artenschutzrechtliche Untersuchung Kartierbericht, Plangebiet „Lange Morgen“, StadtLandFluss Nürtingen vom 30.10.2023

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

In Holzmaden besteht Bedarf an neuen Gewerbeflächen, der im Rahmen einer entsprechenden Bedarfsumfrage ermittelt wurde. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Gewerbeflächen der Gemeinde sind ausgeschöpft. Der Gemeinde stehen keine Gewerbeflächen mehr für den Verkauf zur Verfügung. Der geäußerte Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nicht gedeckt werden. Daher ist eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen.

Die Gemeinde erhält ebenso regelmäßig Anfragen nach Wohnbauplätzen. Diese können aber aufgrund fehlender gemeindeeigener Flächen nicht bedient werden. An der Gegebenheit nicht verfügbarer Baulücken für eine aktive Wohnbauentwicklung hat sich nichts geändert. Auf die Bebauung dieser Flächen hat die Gemeinde weiterhin keinen Einfluss und kann daher auch die geforderte Innenentwicklung nicht wie gewünscht aktiv betreiben. Insbesondere für ortsansässige Bauwillige hat die Gemeinde derzeit kein Angebot an Bauplätzen.

Der Bereich „Lange Morgen“ bietet sich aufgrund der bislang einseitig bebauten Hirtenstraße und dem direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung besonders für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes für die Eigenentwicklung an.

Die vorgeschlagenen Planbereiche sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim a.d. Teck bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Realisierung der zwei Gewerbegebiete und des Wohngebietes muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Planungen in den einzelnen Bereichen sollen die Gewerbe- und Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Holzmaden in den kommenden Jahren gewährleisten. Daher werden die einzelnen Änderungsbereiche in einer gemeinsamen Änderung des Flächennutzungsplanes abgearbeitet.

2. Beschreibung des Plangebietes

Planbereich 1: „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes in der Zeller Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemeindegrenze der Gemeinde Ohmden,
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen im Gewann Wasen,
- im Süden durch die Zeller Straße,
- Im Westen durch die bebauten Grundstücke Zeller Straße 17 und 19 und die Gemeinschaftsschuppen Wasen.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,97 ha.



Abbildung: Übersichtsplan Planbereich 1, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, Dezember 2025, bearbeitet Büro Melber und Metzger (unmaßstäblich)

Planbereich 2: „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes in der Zeller Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Trasse der 380kV-Stromfreileitung,
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen im Gewann Wiesen,
- im Süden durch die Aichelberger Straße,
- Im Westen durch die bebauten Grundstücke Albstraße 3 und 6 und die Albstraße.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,80 ha.



Abbildung: Übersichtsplan Planbereich 2, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, Dezember 2025, bearbeitet Büro Melber und Metzger (unmaßstäblich)

Planbereich 3: „Lange Morgen“

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Holzmaden und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung in der Hirtenstraße,
- im Osten durch das landwirtschaftliche Flurstück Nr. 289 im Gewann Lange Morgen,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen im Gewann Lange Morgen und den Boslerweg,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Weilheimer Straße 19 und 25 und die Baumwiesen östlich des Grundstück Weilheimer Straße 21.

Der Großteil des Planbereiches wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Im Westen ist ein Streuobstbestand zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass dieser nach §33a NatSchG geschützt ist. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha.



Abbildung: Übersichtsplan Planbereich 3, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0, Dezember 2025, bearbeitet Büro Melber und Metzger (unmaßstäblich)

3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnerische Vorgaben

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt durch Ziele und Grundsätze der Landesplanung ein gesamtheitliches Konzept für die räumliche Entwicklung des Landes dar. Die Präambel des Landesentwicklungsplan beschreibt seine Aufgabe wie folgt:

Leitvorstellung ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt.

Der Landesentwicklungsplan stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Er legt im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Landesentwicklung sowie für die Abstimmung und Koordination raumbedeutsamer Planungen fest.

Am Landesentwicklungsplan sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen sowie raumbezogene Förderprogramme auszurichten.

Für die Gemeinde Holzmaden und die Siedlungsentwicklung in Holzmaden gilt im Wesentlichen folgendes:

Die Gemeinde Holzmaden liegt in der Raumkategorie „Verdichtungsraum Stuttgart“. Verdichtungsräume sind großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung (Plansatz 2.1.1 Z). In den Verdichtungsräumen sind Neubauflächen vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren (Plansatz 2.2.3.2 Z).

Für die Siedlungsentwicklung gilt, dass diese vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus zu konzentrieren ist (Plansatz 3.1.2 Z).

Darüber hinaus werden Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung stattfinden soll im Regionalplan ausgewiesen. Zur Eigenentwicklung gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf (Plansatz 3.1.5 Z). Die Begründung zum Landesentwicklungsplan beschreibt die Eigenentwicklung wie folgt: *Den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf kann jede Gemeinde nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen (§1 Abs.3 und §5 Abs.1 BauGB) geltend machen. Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann. Auch der örtliche Bedarf, der sich aus der Aufnahme von Spätaussiedlern ergibt, soll nach dem Willen des Landtags Berücksichtigung finden.*

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen (Plansatz 3.1.9 Z).

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist auf die Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten (Plansatz 3.2.5 Z).

3.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 (genehmigt am 19.10.2010) konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und stellt für die gesamte Region Stuttgart Eckpunkte der Regionalentwicklung auf. Das Leitbild der Regionalentwicklung ist in Plansatz 1.1.1 (G) wie folgt beschrieben:

(1) Ziel der Regionalentwicklung in der Region Stuttgart ist, Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungskraft zu eröffnen. Grundlage dafür ist eine nachhaltige, sozial gerechte, ökologisch tragfähige und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region, die eine ausreichende Wohnungsversorgung sichert und den Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht.

(2) Die Vielfalt der Landschaftsräume ist zu erhalten und in ihrer naturnahen Entwicklung auch als Naherholungsraum zu fördern. Die in den Kommunen erreichte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist tragfähig weiterzuentwickeln. Die Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sind dabei an einer sparsamen Inanspruchnahme natürlicher und finanzieller Ressourcen, der Nachhaltigkeit, am

sozialen Miteinander, der Integration und der Mobilität aller Bevölkerungsgruppen auszurichten.

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur, die zentralörtliche Funktion und die Siedlungsentwicklung gilt für die Gemeinde Holzmaden folgendes:

Holzmaden hat keine zentralörtliche Funktion, ist Teil der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim an der Teck und dem Nahbereich Weilheim an der Teck sowie dem Mittelbereich Kirchheim zugeordnet. Holzmaden liegt nicht direkt an einer Entwicklungsachse.

Holzmaden ist im Regionalplan als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (Plansatz 2.4.2 Z). In Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig (Plansatz 2.4.0.5 Z). In Gemeinden mit Eigenentwicklung wird nach Regionalplan als Orientierungswert für die Wohnbauentwicklung ein Zuwachs von 1% der Wohneinheiten einer Gemeinde angenommen (Plansatz 2.4.0.5.1 G). Bei der Ermittlung des Bedarfs sind neben diesen Orientierungswerten auch die Vorgaben und Hinweise der Obersten Landesplanungsbehörde mit einzubeziehen. Konkret zu berücksichtigen ist hierbei das Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017.

Bei der Siedlungsentwicklung genießt die Innenentwicklung Priorität vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen. Der Bauflächenbedarf ist in allen Teilen der Region Stuttgart vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotentiale sowie den in Bauleitplänen ausgewiesenen Flächenreserven zu decken (Plansatz 2.4.0.6. Z).

Bei Gemeinden, die auf Eigenentwicklung beschränkt sind, ist für neue Wohnsiedlungsflächen eine Bruttowohndichte mit 55 EW/ha vorzusehen (Plansatz 2.4.0.8 Z). Für neue Gewerbeflächen gibt es keine dementsprechenden Festlegungen.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes enthält folgende Darstellungen:

- Planbereich 1: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz II), Regionaler Grünzug und am nördlichen Gebietsrand, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege am nördlichen und östlichen Gebietsrand, eine Fernwasserleitung und zwei Hochspannungsfreileitungen sind dargestellt.
- Planbereich 2:
Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz II), Regionaler Grünzug und Fläche für den Rohstoffabbau grenzen östlich an, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, am nördlichen Gebietsrand, verläuft eine Hochspannungsfreileitung.
- Planbereich 3:
Keine Festlegungen



Abbildung: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan der Region Stuttgart, mit eigener Eintragung der Planbereiche (unmaßstäblich)

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung durch Überflutungen von Gewässern und von Starkregeneignissen.

3.2.1 Überflutungsgefährdung durch Hochwasser von Gewässern:

Laut Hochwassergefahrenkarte der LUBW BW sind im Plangebiet keine Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) ausgehend von Gewässern ausgewiesen. Eine Überflutungsgefährdung in den drei Planbereichen durch oberirdische Gewässer ist nicht zu befürchten. Überschwemmungsgebiete nach §76 Abs.1 WHG sind durch die Planung daher nicht betroffen.

Da die Planbereiche nicht im direkten Umfeld von Gewässern liegen, sind durch die Planung keine bestehenden Hochwasserschutzanlagen und eine mögliche Beeinträchtigung derer Funktion betroffen.

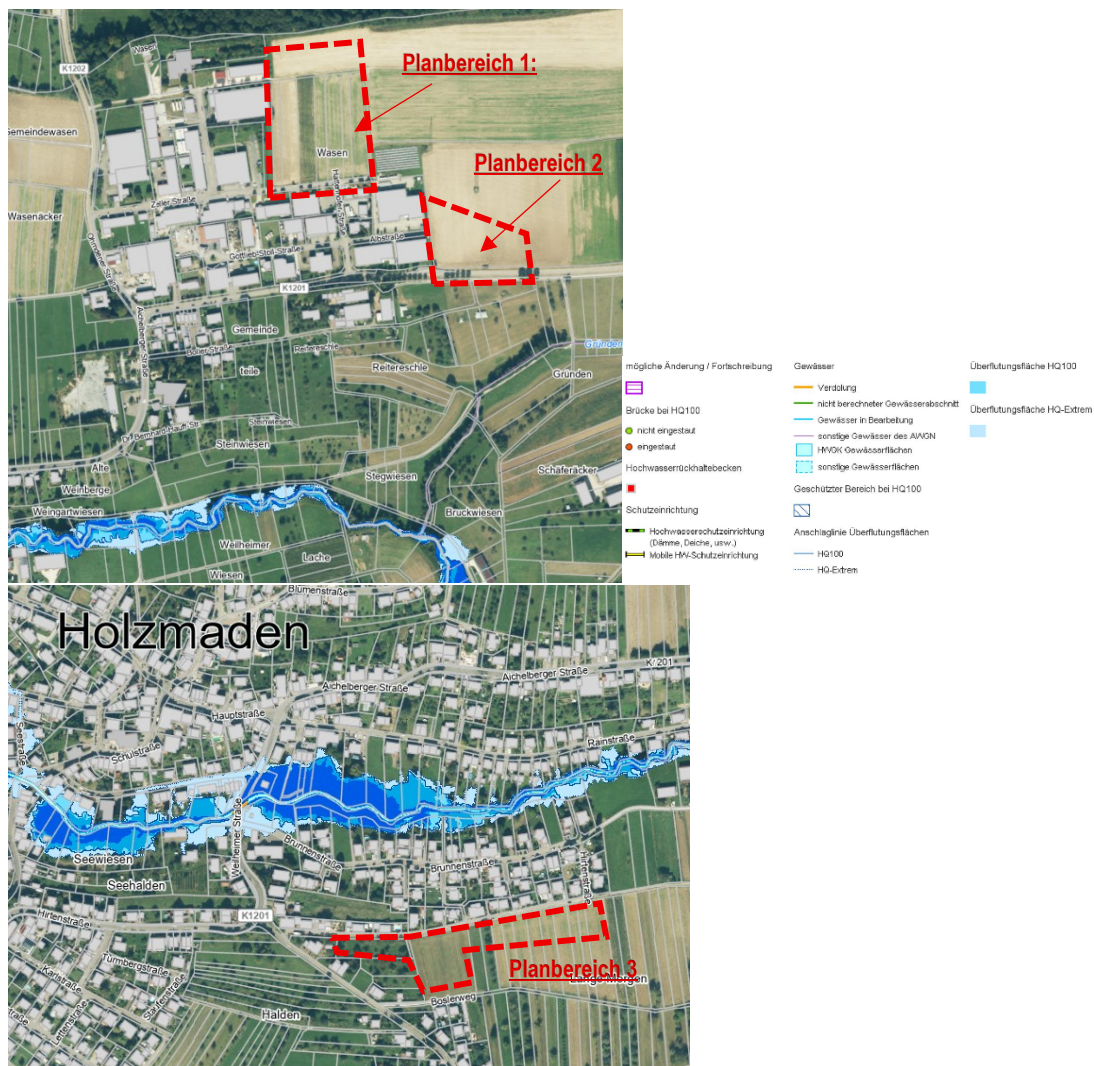


Abbildung: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, LUBW BW, Abruf 01/2026, mit eigener Darstellung des Planbereiches (unmaßstäblich)

3.2.2 Überflutungsgefährdung im Starkregenfall:

Karten des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Holzmaden enthalten Darstellungen über Überflutungstiefen im Starkregenfall. Herangezogen werden die Karten für ein außergewöhnliches Regenereignis, das einem 100-jährigem Ereignis entspricht. In den einzelnen Planbereichen ist folgendes dargestellt:

- Planbereich 1:

Es ist mit Teilbereichen zu rechnen, auf denen sich im Starkregenfall Oberflächenwasser sammelt und entsprechend dem natürlichen Gelände abfließt. Betroffen ist nach den Karten insbesondere der nördliche und südliche Planbereich.

- Planbereich 2:

Auch im Planbereich 2 ist mit Teilbereichen zu rechnen, auf denen sich im Starkregenfall Oberflächenwasser sammelt und entsprechend dem natürlichen Gelände abfließt. Dies betrifft insbesondere den südlichen Planbereich entlang der Aichelberger Straße, entlang derer ein Abfluss von Regenwasser im Starkregenfall in östliche Richtung und auch ein Zufluss von den westlich liegenden Gewerbeflächen anzunehmen ist.

○ Planbereich 2:

Im Planbereich 3 ist aufgrund der bestehenden Topografie im nördlichen Planbereich entlang der Hirtenstraße mit sich sammelndem Oberflächenwasser ist Starkregenfall zu rechnen, dass dann in nördliche Richtung zwischen der Bestandsbebauung abfließt.

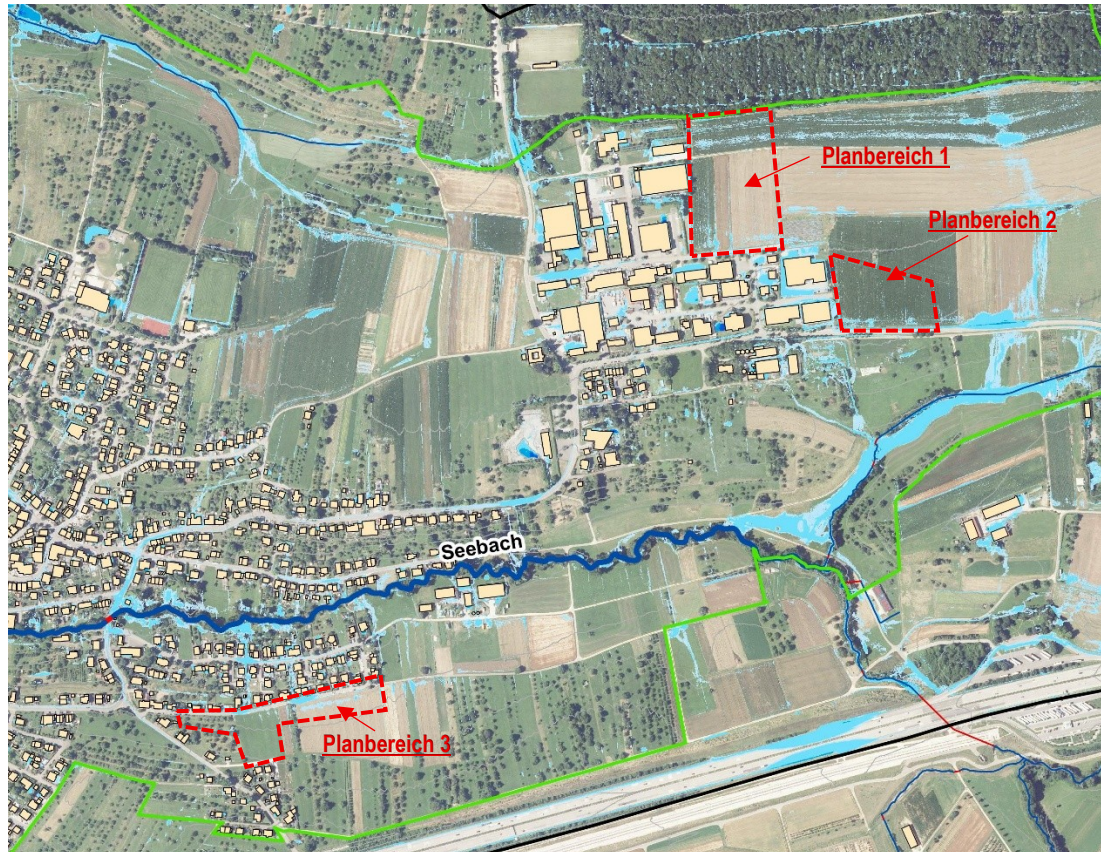


Abbildung: Auszug aus dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Holzmaden, Karte zum Außergewöhnlichen Abflussereignis, Wald+Corbe 01.10.2025, mit eigener Darstellung der Planbereiche (unmaßstäblich)

Für die künftige verbindliche Bauleitplanung in den einzelnen Planbereichen ist auf den generellen Schutz der späteren Bebauung durch abfließendes Regenwasser z.B. durch entsprechende Anordnung der Höhenlage der Gebäude und Aufkantung zu achten. Zum Schutz der Gebiete vor Regenwasser, das aus angrenzenden Bereichen auf den jeweiligen Planbereich trifft, sind entlang der Gebietsränder eventuell Schutzmaßnahmen und Rückhaltmaßnahmen durch Geländemodellierungen zu prüfen. Durch Maßnahmen zur Minderung des Regenwasserabflusses in künftigen Bauplänen (z.B. versickerungsoffene Beläge, Versickerung, Dachbegrünung) können der Regenwasserabfluss gemindert und negative Auswirkungen auf Unterlieger vermieden werden.

3.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Planbereich 1 und Planbereich 2:

Die Planbereiche sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im südlichen Teil des Planbereich 1 und entlang der nördlichen Grenze des Planbereichs 2 verlaufen Hauptversorgungsleitungen für Strom. Im nördlichen Teil des Planbereiches 1 verläuft eine

unterirdische Wasserleitung. Ansonsten enthält der Flächennutzungsplan bislang keine weiteren Ausweisungen.

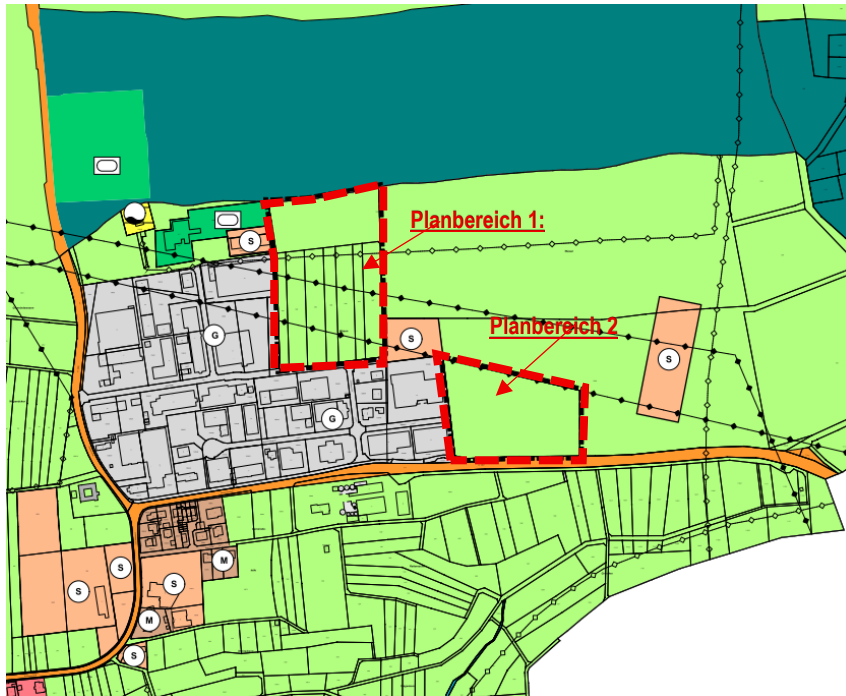


Abbildung: Auszug aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim a.d. Teck vor der Änderung (unmaßstäblich)

Planbereich 3: „Lange Morgen“:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Festlegungen sind nicht getroffen.

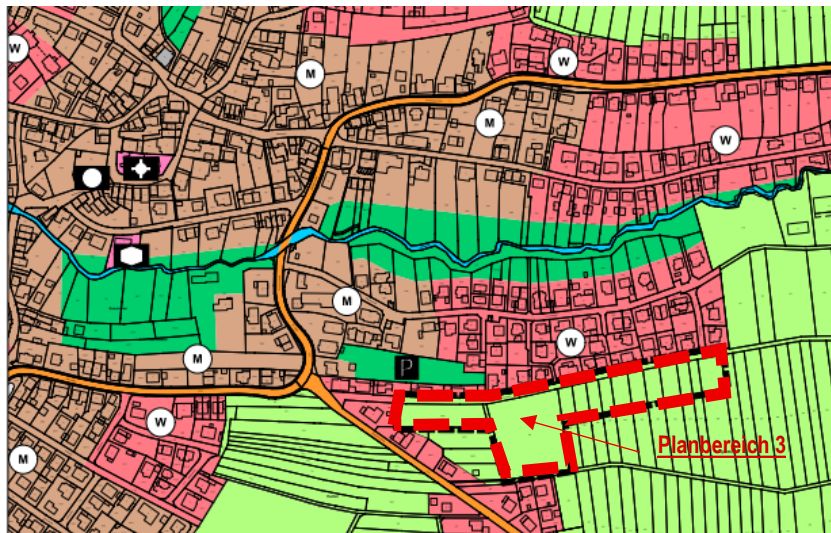


Abbildung: Auszug aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim a.d. Teck vor der Änderung (unmaßstäblich)

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Biotope nach Naturschutzrecht sind in den drei Planbereichen nicht ausgewiesen. Auch ein Wasserschutzgebiet ist nicht festgesetzt.

Für den Streuobstbestand im Westlichen Teil des Planbereiches 3 ist von einem geschützten Bestand nach §33a NatSchG auszugehen.

Alle drei Planbereiche liegen innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungsgebiet Holzmaden“. Bei der Bauausführung ist die Verordnung des Regierungspräsidiums vom 15.05.1979 zu beachten.

Nördlich an den Planbereich 1 grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an. Im weiteren Planungsverlauf ist eine Natura2000-Vorprüfung zu erstellen.

Östlich an den Planbereich 3 grenzt ein Teilgebiet des Landschaftsschutzgebiets „Ohmden-Holzmaden“ an.

3.5 Hochspannungsfreileitungen

Im Planbereich 1 verlaufen zwei Hochspannungsfreileitung. Bei der südlichen Leitung handelt es sich um eine 380 kV-Leitung, bei der nördlichen Leitung um eine 110 kV-Leitung.

Im Planbereich 2 verläuft die 380 kV-Leitung entlang des nördlichen Gebietsrandes.

Im Umfeld der Hochspannungsfreileitungen sind weitreichende Abstandsbestimmungen, Bauabstände und sonstige Schutzmaßnahmen zu beachten. Hierzu wurden schon verschiedene Abstimmungen mit den betroffenen Leitungsbetreibern durchgeführt. Die Umsetzung dieser Bestimmungen und entsprechende Maßnahmen sind im Detail Gegenstand der künftigen Bebauungspläne. So kann durch die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden, welche Bereiche komplett von Bebauung freizuhalten sind und wo Bebauung stattfinden kann. In Bereichen, in denen die Leitungen unterbaut werden können, sind die notwendigen Bauabstände durch die Begrenzung der Gebäudehöhen zu gewährleisten. Auf weitere Schutzmaßnahmen z.B. auch für die künftige Bauausführung ist gesondert hinzuweisen.

4. Bedarfs- und Alternativenprüfung

4.1 Vorgaben für die Bauflächenbedarfsabschätzung

Die Prüfung des Bauflächenbedarf und ein bedarfsgerechter Umgang mit Grund und Boden leitet sich insbesondere aus den folgenden Regelungen des Baugesetzbuches ab:

- § 1 Abs. 3 BauGB - Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.
- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung

ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbar-machung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (ehemals Verkehr und Infrastruktur) hat mit dem Hinweispapier vom 23.05.2013 (ergänzt am 15.02.2017), Vorgaben für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 (Flächennutzungsplan) und 10 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan) vorgelegt. Die folgenden Aussagen zu den Strukturdaten der Gemeinde, den Flächenpotenzialen und dem Flächenbedarf werden entsprechend den Vorgaben des Hinweispapieres getroffen.

4.2 Strukturdaten der Gemeinde Holzmaden

Holzmaden verzeichnet zum Stand lt. Zahlen des Statistischen Landesamtes zum 30.09.2025 2257 Einwohner. Zum Stand Ende 2024 betrug die Belegungsdichte von Wohnungen lt. Zahlen des Statistischen Landesamtes 2,1 Einwohner je Wohneinheit.

Bezüglich der wesentlichen Strukturdaten der Gemeinde Holzmaden wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.1 dieser Begründung zu den Raumordnerischen Vorgaben verwiesen.

Zur ÖPNV-Anbindung kann festgestellt werden, dass diese über mehreren Buslinien und Bushaltestellen erfolgt. Bisher ist keine Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV vorhanden. Jedoch ist bei Realisierung der Verlängerung der S-Bahn nach Weilheim/Teck längerfristig auch von einer Anbindung von Holzmaden auszugehen.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die A8 an der Anschlussstelle Aichelberg ohne Ortsdurchfahrt gegeben.

4.3 Prüfung Gewerbliche Bauflächen

4.3.1 Potenziale für Gewerbliche Bauflächen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim enthält für die Gemeinde Holzmaden keine gewerblichen Bauflächen, die noch nicht entwickelt sind.

Gewerbliche Bauflächenpotenziale im Innenbereich

In der Gemeinde Holzmaden gibt es zwei Gewerbegebiete. Das Gewerbegebiet „Kirchheimer Straße“ liegt am südwestlichen Ortsrand. Das Gewerbegebiet „Zeller Straße“ nordöstlich der Ortslage zwischen Ohmdener Straße im Westen und Aichelberger Straße im Süden.

Beide Gewerbegebiete sind vollständig bebaut. Es stehen keine Baulücken für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung. Die unbebauten Bereiche einzelner untergenutzter Grundstücke stehen nicht im Eigentum der Gemeinde, werden als betriebliche Erweiterungsflächen vorgehalten und können somit nicht für gesonderte gewerbliche Nutzung verwendet werden. Unbebaute Flächen im Gewerbegebiet Zeller Straße im

Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind aufgrund der leitungsbedingten Restriktionen nicht bebaubar.

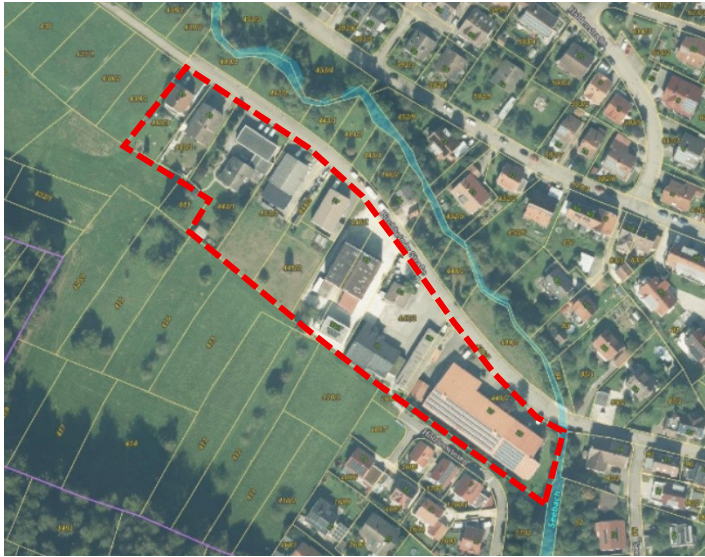


Abbildung: Gewerbegebiet Kirchheimer Straße, Datenquelle Geoportal BW, dl-de/by-2-0, mit eigener Ergänzung (unmaßstäblich)



Abbildung: Gewerbegebiet Zeller Straße, Datenquelle Geoportal BW, dl-de/by-2-0, mit eigener Ergänzung (unmaßstäblich)

Gemisch genutzte Bereiche in Holzmaden erstrecken sich gemäß Flächennutzungsplan in der südlichen Ortslage entlang der Bahnhofstraße. Außerdem ist der weitere Bereich des Ortskerns als gemischte Baufläche ausgewiesen. Südlich des Gewerbegebietes Zeller Straße ist zwischen der Aichelberger Straße und der Boller Straße eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Einzelne Baulücken sind in den gemischten Bereichen vorhanden. Es handelt sich jedoch um private Flächen, die nicht gezielt zu aktivieren sind. Darüber hinaus sind die gemischten Bereiche in Holzmaden stark von

Wohnbebauung geprägt, weisen insbesondere in der Ortskernlage teilweise beengte Erschließungsverhältnisse auf und eignen sich damit nicht für eine gezielte gewerbliche Entwicklung.

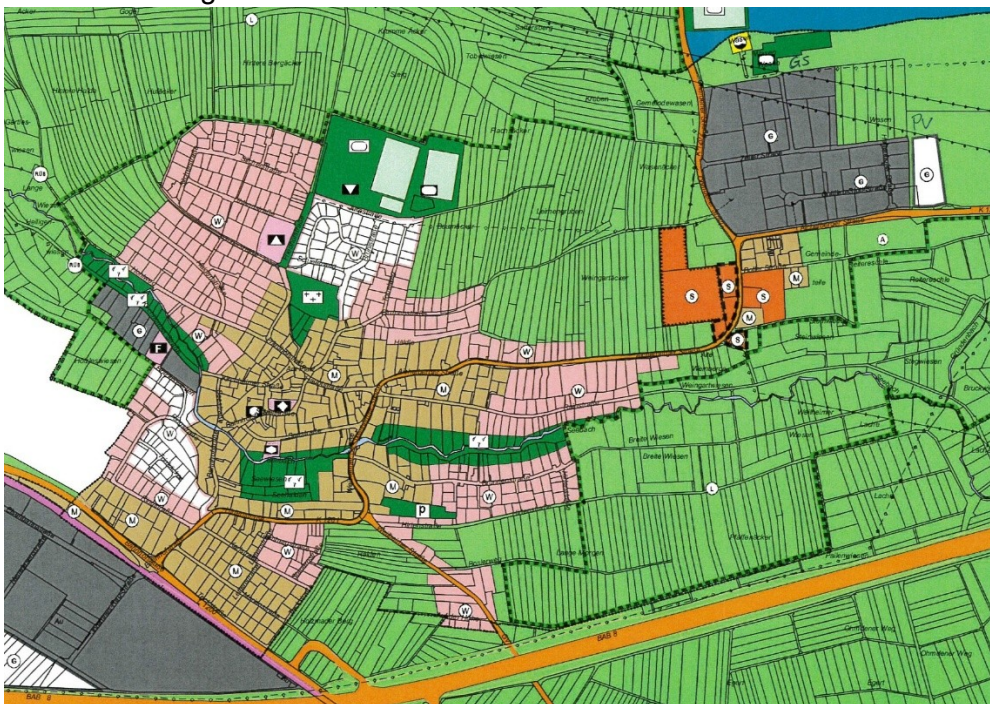


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4.3.2 Bedarf für Gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Holzmaden hat im Jahr 2024 eine Umfrage bei örtlichen Unternehmen für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen durchgeführt. Sieben Unternehmen haben einen Bedarf angegeben.

Ein Teil des Flächenbedarfs resultiert aus den Erweiterungsabsichten eines in der Albstadt ansässigen Betriebes. Dieser Bedarf wurde von Seiten der Firma gegenüber der Bedarfsäußerung aus 2024 weiter konkretisiert. In mehreren Ausbaustufen besteht innerhalb der kommenden 6-7 Jahre ein Flächenbedarf für Produktions-, Lager- und Logistikflächen inklusive Erschließung und Stellplatzflächen für Mitarbeiter von insgesamt ca. 1,0 ha.

Zusammen mit den aus dem Jahr 2024 eingegangenen Bedarfsäußerungen besteht insgesamt ein Bedarf von ca. 1,7 ha.

Neben den geäußerten Bedarfen der Umfrage aus 2024 erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen für kurzfristige Bedarfe, die aufgrund der langen Entwicklungszeiten für neues Bauland jedoch nicht erfüllt werden können. Entsprechende Anfragen werden daher bislang häufig wieder zurückgezogen. Neben den bekannten Anfragen sollen mit der Gebietsentwicklung künftig auch einzelne kurzfristige Bedarfe bedient werden können.

4.3.3 Standortprüfung für Gewerbliche Bauflächen

Unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung für den Freiraumschutz, von bestehenden Schutzgebieten sowie der städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes kommt die Ausweisung neuer Gewerbebauflächen trotz bestehender Restriktionen durch zwei Stromfreileitungen im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Zeller

Straße in Betracht.

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Planbereich 2 erfolgt aufgrund der konkreten Erweiterungsabsichten des dort bestehenden Betriebes in der Albstraße. Die Frage eines alternativen Standortes stellt sich für den Planbereich 2 aufgrund der ortsgebundenen Erweiterungsabsichten nicht und ist daher nicht zielführend.

Von anderen Betrieben sind keine derartigen Anforderungen an einen Standort bekannt. Die im Anschluss an die Albstraße möglichen Flächen für eine Gewerbeentwicklung sind durch die bestehenden Stromfreileitungen und die südlich angrenzende Aichelberger Straße begrenzt und können den von dem betreffenden Betrieb dargelegten Bedarf abdecken. Eine größere Ausweisung ist im Planbereich 2 aber nicht möglich, so dass eine weitere Entwicklung von Gewerbebauflächen im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes im Planbereich 1 im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet zur Deckung des Bedarfs weiterer Gewerbebetriebe vorgesehen wird.

4.4 Prüfung Wohnbauflächen

4.4.1 Potentiale für Wohnbauflächen

Flächennutzungsplan

Alle Wohnbauflächen und auch gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan der VG Weilheim a.d. Teck sind entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält neben einzelnen nicht entwickelten Flächen im Innenbereich kein Potenzial für Gebietsentwicklungen.

Baulücken für den Wohnungsbau

Das Potenzial an Baulücken in Wohngebieten in Holzmaden beträgt ca. 2,53 ha. In gemischten Bereichen beträgt das Potenzial ca. 0,86 ha, wobei hier nur 50% also 0,43 ha angerechnet werden. Das gesamte Flächenpotenzial für den Wohnungsbau der Gemeinde Holzmaden, bestehend aus Baulücken, beträgt somit ca. 2,99 ha.

Die Gemeinde Holzmaden prüft die Baulückenentwicklung regelmäßig. Im Zeitraum von 8 Jahren (2017-2025) wurden in Holzmaden 12 von anfangs 69 Baulücken bebaut. Dies entspricht einer Aktivierungsrate von 17,4% in 8 Jahren. Hochgerechnet auf einen Planungshorizont von 10 Jahre ergibt sich eine Aktivierungsrate von ca. 22%.

Unter Berücksichtigung der Aktivierungsraten beträgt das Flächenpotenzial über einen Planungszeitraum von 10 Jahren ca. 0,63 ha.

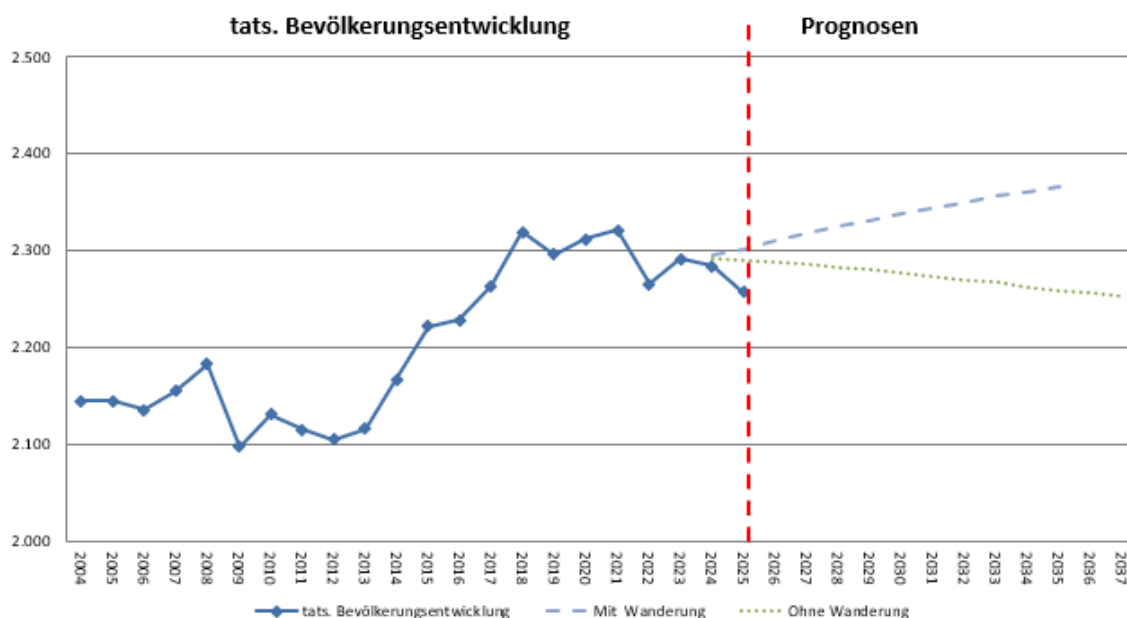
4.4.2 Bedarf für Wohnbauflächen

Für die Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf werden die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (ehemals Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur) vom 23.05.2013 (ergänzt am 15.02.2017) angewandt.

Es wird die Berechnung für einen Planungszeitraum von 10 Jahren dargestellt. Der Planungszeitraum mit 10 Jahren (2025-2035) bietet sich für die Betrachtung einzelner kleinerer Gebiete an.

Bevölkerungsentwicklung

Grundlage für die Berechnung bildet die Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Planung und die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung über den Planungszeitraum. Bevölkerungsprognosen werden mit und ohne Wanderung angegeben. Die Prognose ohne Wanderung ist für Gemeinden mit Eigenentwicklung anzuwenden.



Datenquellen:

- tats. Bevölkerungsentwicklung 2000- 2024: Stand zum jeweils 31.12. des Jahres, Statistisches Landesamt, Datenabruf Januar 2026
- tats. Bevölkerungsentwicklung 2025: Stand 30.09.2025, Statistisches Landesamt, Datenabruf Januar 2026
- Bevölkerungsprognosen: Bevölkerungsvorausrechnung für Gemeinden, Statistisches Landesamt, Datenabruf Januar 2026

Bedarfsberechnung relativer Flächenbedarf

Die Ermittlung des relativen Flächenbedarfs setzt sich aus einem fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ1) durch einen Rückgang der Belegungsdichte von Wohnungen und der tatsächlich prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (EZ2) zusammen.

Um den relativen Bedarf an Wohnbaufläche in ha zu ermitteln, wird der ermittelte Einwohnerzuwachs (EZ) durch den im Regionalplan für Holzmaden vorgegebenen Bruttomindestwohndichtewert von 55 EW/ha dividiert.

So ergibt sich folgender relativer Flächenbedarf:

	Planungszeitraum 10 Jahre	
	Einwohner EZ1 + EZ2 = EZ	Fläche
Mit Wanderung	69+64= 133	2,42 ha
Ohne Wanderung	69-31= 38	0,69 ha

Absoluter Flächenbedarf

Zur Abschätzung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs ist die Summe aller Flächenpotenziale vom relativen Bedarf an Wohnbauflächen abzuziehen. So ergibt sich folgender absoluter Flächenbedarf:

	Planungszeitraum 10 Jahre
Mit Wanderung	2,42 ha – 0,63 ha = 1,79 ha
Ohne Wanderung	0,69 ha – 0,63 ha = 0,06 ha

Als Orientierungswert für den Bedarf wird im Regionalplan ein Zuwachs von 1% der Wohneinheiten je fünf Jahre zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung dieses Wertes und Anrechnung von Reserveflächen ergibt sich ein Bedarf im Zeitraum von 10 Jahren von 0,2 ha.

Gemeindeentwicklungsplan 2030

Im Gemeindeentwicklungskonzept 2030 wurde folgende Bedarfsberechnung erstellt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2030	-87	Einwohner
Wohnungsbedarf natürliche Einwohnerentwicklung (2,2 Einwohner/Wohnung)	-40	Wohnungen
Wohnungsergänzungsbedarf (Rückgang der Belegungsdichte um 0,3 % p.a.)	58	Wohnungen
Wanderungen 2016 – 2030*	148	Einwohner
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne (bei 2,2 Einwohner/Wohnung)	67	Wohnungen
Zuwanderung Flüchtlinge (3 % der Bevölkerung)	67	Einwohner
Sonderbedarf Flüchtlinge (4 Einwohner/Wohnung)	17	Wohnungen
Summe	103	Wohnungen
Summe p.a.	8	Wohnungen
Flächenbedarf (25 Wohneinheiten je Hektar)	4,1	ha

Quelle: KE, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, * entsprechend der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes

Die Berechnung bezieht sich auf einen Zeitraum vom 13 Jahren. Nach dem Abzug der Flächenpotentiale ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von ca. 4,1 ha - 0,63 ha = 3,47 ha.

4.4.3 Standortprüfung für Wohnbauflächen

Die Gemeinde Holzmaden beschäftigt sich bereits seit mehreren Jahren mit der weiteren Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. In die Überlegungen zur Standortprüfung wurden insbesondere die Kriterien Städtebau, Erschließung, Lärmsituation und Naturschutz einbezogen.

Im Rahmen der in den vergangenen Jahren durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Entwicklungsflächen geprüft:

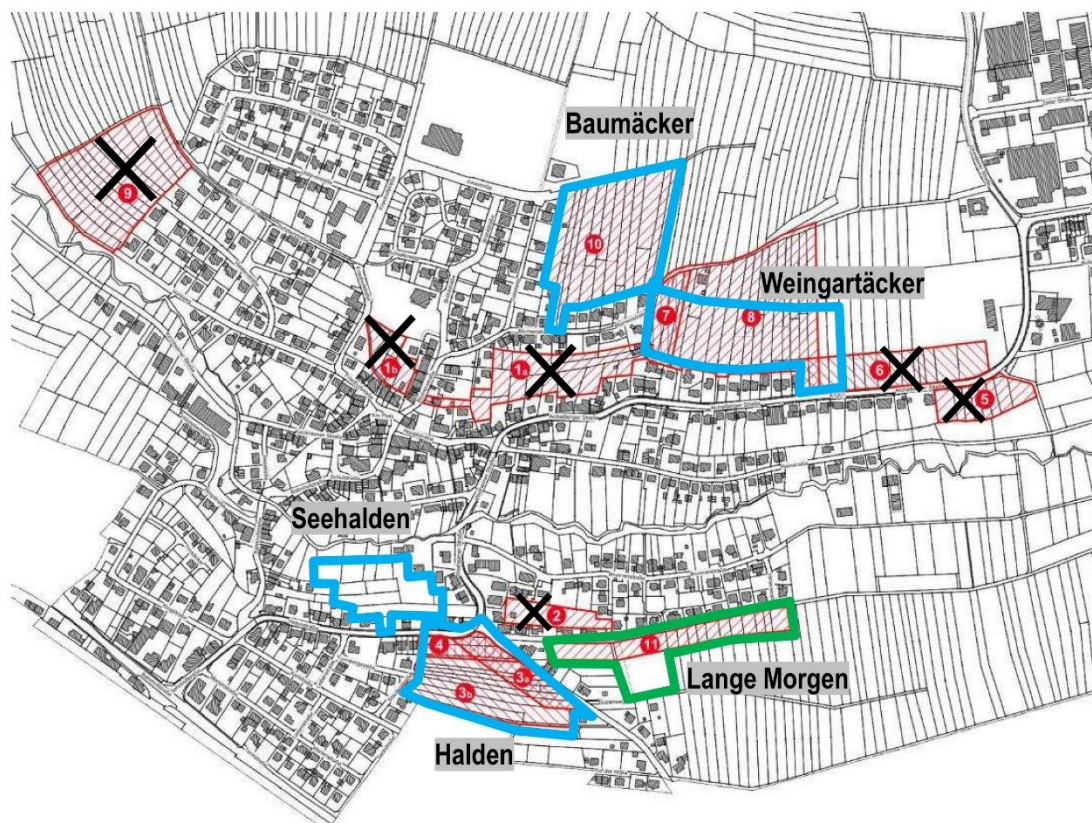


Abbildung: Entwicklungsplanung Wohnbauflächen 2013 – 2022 mit Flächennummerierung (unmaßstäblich)

- Rot schraffierte Flächen: Untersuchung 2013/2014
- Blau/grün umrandete Flächen: Untersuchung 2022

Nach der Erschließung des Baugebietes „Ringstraße“ wurde in den Jahren 2010/2011 die Entwicklung der Innenbereichsgebiete „Friedhofstraße“ (1a) und „Blumenstraße“ (1b) untersucht, jedoch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümern nicht weiterverfolgt. Größere Entwicklungsmaßnahmen werden hier auch aus heutiger Sicht für nicht umsetzbar erachtet.

In den Jahren 2013 und 2014 wurde eine Untersuchung von Entwicklungsflächen für ein neues Wohngebiet durchgeführt. Favorisiert wurden die Flächen (7), (8) und (10), insbesondere aufgrund der weiteren Entfernung zur Südlich von Holzmaden verlaufenden Autobahn A8. Aufgrund der sich damals verschärfenden Vorgaben für die Bedarfsbegründung von Außenbereichsentwicklungen wurden die Entwicklungsabsichten zurückgestellt und der Fokus auf weitere Prüfungen der Innenentwicklung gelegt.

Die Gemeinde hat hierzu die bestehenden Baulücken im bebauten Bereich erfasst und eine Umfrage zur Verfügbarkeit von Baulücken durchgeführt. In einem weiteren Schritt wurde im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Ortskern von Holzmaden, also außerhalb neuerer Baugebiete aufzeigt und im Hinblick auf die Realisierungschancen bewertet. Der Rahmenplan ist ein wichtiges Element zur Steuerung von Baumaßnahmen für die Innenentwicklung, jedoch hat sich auch gezeigt, dass eine gezielte, aktive Schaffung von Wohnraum auf Privatflächen im Innenbereich durch die Gemeinde nur sehr schwer zu realisieren ist.

Im Zuge erneuter und weiterer Prüfungen im Jahr 2020 – 2022 zur

Wohnbaulandentwicklung sind die Vorgaben des verschärften Streuobstschutzes eingeflossen. In diesem Zuge wurde festgelegt, den Bereich „Lange Morgen“, insbesondere aufgrund der bislang einseitig bebauten Hirtenstraße und dem direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorzusehen.

4.4.4 Fazit der Wohnbauflächenentwicklung

Nach der Berechnung der Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für die Gemeinde Holzmaden, die nach Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen ist, besteht rein rechnerisch mit 0,06 ha in 10 Jahren kein nennenswerter Bedarf für neue Wohnbauflächen.

Die Gemeinde erhält dennoch weiterhin regelmäßig Anfragen nach Wohnbauplätzen. Diese können aber aufgrund fehlender gemeindeeigener Flächen nicht bedient werden.

Der geringe Wert gemäß der Bedarfsberechnung resultiert insbesondere aus der Tatsache, dass Potenziale in Form von Baulücken angerechnet werden. Auf die Aktivierung dieser Flächen hat die Gemeinde aber keinen Einfluss und kann deren Bebauung nicht gezielt erwirken. Daher können bestehende Anfragen, insbesondere von Bauwünschen von Ortsansässigen nicht berücksichtigt werden. Auch die geforderte Innenentwicklung kann nicht wie gewünscht aktiv vorangetrieben werden.

Daher sieht die Gemeinde trotz des rechnerisch kaum nachweisbaren Bedarfs die Notwendigkeit einer maßvollen Entwicklung neuer Wohnbauplätze, um ein Wohnraumangebot insbesondere für ortsansässige Bauwillige im Sinne der Eigenentwicklung zu schaffen. Der Bereich „Lange Morgen“ südlich der Hirtenstraße und östlich der Weilheimer Straße bietet sich hierzu insbesondere aufgrund der flächensparenden Erschließungsmöglichkeit durch die bereits bestehende Hirtenstraße an.

5. Planungsinhalt

Planbereich 1, „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“

Planbereich 1 ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird nun eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese umfasst eine Fläche von 2,9 ha.

Entsprechend dem Zweck der Baufläche soll der Planbereich weitgehend für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden. Neben der vorrangigen gewerblichen Entwicklung soll eine Möglichkeit zur Erweiterung der bestehenden westlich angrenzenden Gemeinschaftsschuppen geprüft werden. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Wald ist ein Bauabstand von 30m zu beachten. Im Bereich, der in der südlichen Hälfte des Planbereiches bestehenden Stromfreileitungen ist mit Flächen zu rechnen, die nur begrenzt oder gar nicht für die Errichtung von Gebäuden genutzt werden können. Hier werden soweit möglich gewerbliche Freiflächennutzungen angestrebt. Eine Ortsrandeingrünung am östlichen Gebietsrand soll den Übergang zur freien Landschaft ausgestalten.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Planungsüberlegungen und notwendiger Erschließungsflächen können ca. 1,8 ha Gewerbeflächen für hochbauliche Nutzung ausgewiesen werden.

Planbereich 2, „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“

Planbereich 2 ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird nun eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diese umfasst eine Fläche von 1,8 ha.

Geplant sind Gewerbeflächen, auf denen sich die Erweiterungsabsichten des westlich angrenzenden Betriebes umsetzen lassen. Planerisch wird von einer Fortführung der Albstraße ausgegangen, die mit einer leistungsfähigen Wendefläche endet. Südlich des Erschließungsstiches kann unter Einhaltung des gesetzlichen Straßenabstandes von 15m zur angrenzenden Kreisstraße eine neue Gewerbebebauung entstehen. Im nördlichen Bereich sollen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsregelungen zur angrenzenden 380 kV-Leitung geschaffen werden. Eine Ortsrandeingrünung am östlichen Gebietsrand soll den Übergang zur Freien Landschaft ausgestalten.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Planungskonzeption und notwendiger Erschließungsflächen können ca. 1,1 ha Gewerbeflächen für hochbauliche Nutzung ausgewiesen werden.

Planbereich 3, „Lange Morgen“:

Planungsinhalt ist die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

Die Gebietsausweisung geht von einer einzeiligen Bebauung entlang der Hirtenstraße aus. Im Mittleren Planungsbereich soll eine Verbindung zum südlich liegenden Boslerweg geschaffen werden. Bei der Planung soll darauf geachtet werden, dass die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke weiterhin gewährleistet wird. Aufgrund der Hangneigung ist ein geregelter Oberflächenwasserabfluss vorzusehen. Insgesamt wird eine an die Bestandsbebauung der Umgebung angepasste Bauweise und bauliche Dichte vorgeschlagen.

Das Plangebiet umfasst im westlichen Bereich entlang der Hirtenstraße auch einen Streuobstbestand. Es ist davon auszugehen, dass dieser gemäß §33a NatSchG geschützt ist. Daher erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan. Trotz des anzunehmenden Schutzstatus erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, eine durchgängige Bebauung auf der Südseite der bislang einseitig bebauten Hirtenstraße vorzusehen. Der südlich anschließende Streuobstbestand soll weiterhin erhalten werden. Sollte im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens tatsächlich in den Streuobstbereich eingegriffen werden, so ist ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung zu stellen.

Am östlichen Gebietsrand schließt der Planbereich direkt an das Landschaftsschutzgebiet an, ohne jedoch in dieses einzugreifen.

6. Umweltprüfung

6.1 Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Umweltbericht des Planungsbüro StadtLandFluss, Nürtingen vor. Dieser ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Hinsichtlich des Schutzgutes Biotope ist eine spätere Bebauung bei beiden Gewerbegebieten aufgrund der strukturarmen Ackerflächen und des eher geringen Potentials für ein Vorkommen von Feldlerchen mit einem geringen Konfliktpotenzial zu rechnen. Im Bereich „Lange Morgen“ hängt das Konfliktpotenzial in erster Linie davon ab, ob die wertgebenden Streuobstbestände verloren gehen oder erhalten bleiben. Eine Rodung der Streuobstbäume ist mit einem hohen Konfliktpotenzial verbunden und muss im Rahmen eines Streuobstumwandlungsverfahrens behandelt werden. Im Bereich der Grünland- und Ackerflächen ist ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden für alle drei Gebiete gesonderte artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen erstellt. Bei den beiden Gewerbegebieten erfolgen vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen einer saP mit Erhebungen im Jahr 2026. Für den Planbereich „Lange Morgen“ wurde bereits im Jahr 2023 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, in deren Folge ebenfalls 2023 Erhebungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurden. Aufgrund der Einstellung des damaligen Bebauungsplanverfahrens wurde lediglich ein Kartierbericht mit den Erhebungsergebnissen verfasst. In Abhängigkeit von der Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie des Zeitplans (die vorliegenden Daten müssen nach 5 Jahren verifiziert werden) und insbesondere im Zuge einer möglichen Streuobstumwandlung sind zu diesem Bebauungsplangebiet voraussichtlich weitere Untersuchungen und Nacherhebungen erforderlich.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild gehen bei den beiden Gewerbegebieten einer Bebauung keine landschaftsbildprägenden Strukturen verloren. Insbesondere der Planbereich „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“ ist jedoch von Süden und Osten her auch aus der Ferne gut einsehbar, so dass durch eine Bebauung auch mit einer Fernwirkung zu rechnen ist. Der Siedlungsrand wird an dieser Stelle nach Osten verlagert, wobei ein lang gezogener Siedlungskörper entsteht. Die Bebauung der Fläche ist somit insgesamt mit einem mittleren Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaftsbild verbunden und auf eine landschaftsgerechte Einbindung ist an dieser Stelle daher besonderen Wert zu legen. Der Planbereich „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“ dagegen ist mit vorhandenen Gewerbeflächen am Süd- und Westrand und dem Wald im Norden deutlich besser in die Landschaft eingebunden. Der vorhandene Siedlungsrand wird nach Osten verschoben, wobei ein kompakter Siedlungskörper entsteht. Dennoch ist auch hier auf eine gute Siedlungsrandeingrünung am Ostrand zu achten. Insgesamt ist für das Schutzgut Landschaftsbild an dieser Stelle ein eher geringes Konfliktpotenzial zu erwarten.

Für den Planbereich „Lange Morgen“ hängt das Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaftsbild von mehreren Faktoren ab. Grundsätzlich ist der Planbereich aus der Nähe gut einsehbar, eine Fernwirkung ist bei einer Bebauung durch die umliegenden Siedlungskörper und Streuobstwiesen sowie die topographische Lage und die Art der Bebauung (Wohnbebauung, angepasst an umliegende Wohngebiete) jedoch nicht gegeben. Mit dem Verlust der landschaftsbildprägenden Streuobstwiesen wäre jedoch aufgrund deren Bedeutung als typisches Element der Kulturlandschaft ein hohes Konfliktpotenzial verbunden. Bleiben die Streuobstwiesen erhalten und werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gesichert, ist ein geringes Konfliktpotenzial für das Landschaftsbild zu erwarten. In diesem Fall könnte bei einer an das Ortsbild angepassten Bebauung und einer guten Randeingrünung auch eine Verbesserung der Situation erzielt werden, wenn der Ortsrand in Zukunft nicht mehr durch eine Straße gebildet wird, sondern durch randliche Heckenstrukturen entlang

rückwärtiger Gärten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft gehen die klimarelevanten Funktionen aller drei Planbereiche weitgehend verloren. Großräumig gesehen ist gerade im Hinblick auf den Klimawandel jeder Verlust von Freiflächen negativ zu bewerten. Aufgrund der in diesem Zusammenhang eher geringen Größe der Plangebiete, sind die jeweiligen Vorhaben für das Schutzgut Klima und Luft mit einem mittleren Konfliktpotenzial verbunden. Im Planbereich „Lange Morgen“ gehen zudem bei einer Rodung der Streuobstbestände Gehölze mit klimarelevanten Funktionen als Frischluft- und Sauerstoffproduzenten verloren. Gehölzpflanzungen und insbesondere Dachbegrünungen im Zuge einer Bebauung wirken für das Schutzgut Klima und Luft eingriffsmindernd.

In allen drei Gebieten geht bei einer Überbauung und Neuversiegelung Boden und damit dessen natürliche Funktionen weitgehend verloren. Ausgehend von den Ergebnissen der Bodenbewertung mit einer mittleren bis hohen Funktionserfüllung der Bodenfunktionen ist das in allen drei Planbereichen für das Schutzgut Boden mit einem mittleren bis hohen Konfliktpotenzial verbunden. Dachbegrünung, Grünflächen und versickerungsoffene Beläge können den Eingriff minimieren.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist mit der Überbauung und Versiegelung ist bei allen drei Gebieten eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, versickerungsoffene Beläge und Retentionsflächen können die damit verbundenen Beeinträchtigungen minimiert werden. Aufgrund der anstehenden Grundwassergeringleiter sowie der fehlenden Oberflächengewässer ist dabei in allen drei Planbereichen bei Umsetzung einer wirksamen Entwässerungskonzeption insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial gegeben.

In allen drei Planbereichen sind die Belange der Landwirtschaft betroffen, während forstwirtschaftliche Belange nicht und Naherholungsfunktionen nur sehr eingeschränkt betroffen sind. Alle Flächen verfügen über eine gute verkehrliche Anbindung. Bau- und sonstige Kulturdenkmale und archäologische Fundstätten sind nicht bekannt, aufgrund der geologischen Verhältnisse ist jedoch mit Fossilienfunden zu rechnen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundsätzlich negativ zu bewerten. Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage ist damit bei allen drei Planbereichen zwar ein Flächenverbrauch, jedoch keine grundsätzliche Zersiedelung der Landschaft verbunden. Lediglich der Planbereich „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“ ist unter diesem Aspekt durch den entstehenden, lang gezogenen Siedlungskörper negativ zu bewerten. Bei den Planbereichen „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“ und „Lange Morgen“ dagegen ist eine kompakte Siedlungsgestaltung zu erkennen.

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren werden zu den einzelnen Baugebieten Umweltberichte erarbeitet, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen und somit eine Quantifizierung des jeweiligen Ausgleichsbedarfs beinhalten. Die zu erarbeitenden Maßnahmenkonzeptionen beinhalten die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aus den Artenschutzgutachten, die zu allen drei Bebauungsplänen erarbeitet werden, ergeben

sich die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Hinzu kommen im Plangebiet „Lange Morgen“ ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen bei einer Streuobstumwandlung.

6.2 Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden für alle drei vorliegenden Planbereiche artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen durch das Büro StadtLand-Fluss, Nürtingen durchgeführt. Die Ergebnisse sind für jeden Planbereich nachfolgend gesondert dargestellt.

Planbereich 1:

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist. In diesem Zuge werden auch die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ermittelt und dargestellt. Für den Nachtkerzenschwärmer und ggf. weitere Schmetterlingsarten hängt eine mögliche Betroffenheit vom Vorkommen der artspezifischen Nahrungspflanzen ab. Im Frühjahr / Frühsommer wird das Plangebiet im Zuge der Begehungen zu Vögeln und Reptilien zunächst auf entsprechende Pflanzenvorkommen kontrolliert. Ggf. sind anschließend vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen relevanter Arten erforderlich. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Weitere Untersuchungen der relevanten Tierarten werden derzeit durchgeführt, sind aber jahreszeitlich bedingt noch nicht abgeschlossen. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt und ggf. im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen eines Bebauungsplanes abgearbeitet.

Planbereich 2:

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für Vögel und Zauneidechse Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist. In diesem Zuge werden auch die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ermittelt und dargestellt. Für den Nachtkerzenschwärmer und ggf. weitere Schmetterlingsarten hängt eine mögliche Betroffenheit vom Vorkommen der artspezifischen Nahrungspflanzen ab. Im Frühjahr / Frühsommer wird das Plangebiet im Zuge der Begehungen zu Vögeln und Reptilien zunächst auf entsprechende Pflanzenvorkommen kontrolliert. Ggf. sind anschließend vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen relevanter Arten erforderlich. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Weitere Untersuchungen der relevanten Tierarten werden derzeit durchgeführt, sind aber jahreszeitlich bedingt noch nicht abgeschlossen. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt und ggf. im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen eines Bebauungsplanes abgearbeitet.

Planbereich 3:

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die genannten Arten(gruppen) erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist. Für den Nachtkerzenschwärmer hängt eine mögliche Betroffenheit vom Vorkommen der artspezifischen Nahrungspflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, etc.) ab, weshalb eine Kontrolle des Aufwachsens entsprechender Vorkommen notwendig ist. Ggf. sind anschließend vertiefende Untersuchungen zum tatsächlichen Vorkommen der Falter erforderlich. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Im Jahr 2023 wurden bereits weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie Zauneidechsen und Totholzkäfer durchgeführt. Hierzu liegt ein Kartierbericht mit folgenden Ergebnissen vor:

Zu dem ursprünglich in Holzmaden geplanten Bebauungsplan „Lange Morgen“ wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen Untersuchungen zu (u.a.) den Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Schmetterlinge durchgeführt. Dabei zeigte sich im Wesentlichen nur eine mögliche Betroffenheit (Kompensationsbedarf) von zwei im Untersuchungsjahr durch den Star belegten Baumhöhlen. Fledermausquartiere, die Zauneidechse sowie ein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten wurden im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen.

Zu einem möglichen Vorkommen von Xylobionter Käfer wurde festgestellt:

Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden vierzehn Höhlen in acht Bäumen kartiert. Diese befinden sich alle im westlichen Streuobstbestand. Es wurden keine Chitinreste oder Kotpellets außerhalb der Höhlen am Stammfuß gefunden.

Ergänzung der Relevanzprüfung 2026:

Die Fortschreibung 2026 der Relevanzprüfung aus dem Jahr 2023 lässt keinen Untersuchungsbedarf für weitere Arten(gruppen) erkennen. Die Erhebungsdaten aus dem Jahr 2023 können für die noch zu erstellende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwendet werden. Zu ergänzen ist dabei noch die Erfassung der Totholzkäfer. Im Falle einer Streuobstumwandlung sind weitere Untersuchungen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Anhand der Kartierungen aus dem Jahr 2023 und der noch durchzuführenden Erfassung von Totholzkäfern wird im nächsten Schritt im Rahmen eines Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

7. Erschließung und Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Landwirtschaft

Durch die Neuausweisung von Bauflächen in allen drei Planbereichen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Planbereich 1:

Bis auf einzelne Flächen (Feldweg, Waldrand, Grünfläche entlang Schuppenanlage) wird der gesamte Planbereich als Ackerfläche genutzt. Betroffen sind ca. ca. 2,65 ha.

Bei der Planung ist auf die Beibehaltung der randlichen Feldwege und die Anbindung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

Planbereich 2:

Der gesamte Planbereich mit ca. 1,8 ha wird als Ackerfläche genutzt.

Es handelt sich um eine große zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit. Wie bei Planbereich 1 ist auf die Erschließung der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

Planbereich 3:

Bis auf die in den Planbereich einbezogene Hirtenstraße wird der Planbereich durch unterschiedliche Nutzungen landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ca. 0,5 ha Ackerfläche, ca. 0,5 ha Grünland und ca. 0,25 ha Wiesen mit Streuobstbestand.

Die Anbindung der südlich des Planbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin zu gewährleisten.

7.2 Verkehrserschließung

Planbereich 1: „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“

Die Verkehrserschließung ist über die südlich des Planbereiches verlaufende Zeller Straße geplant.

Planbereich 2: „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“

Die Erschließung der neuen Bauflächen im Planbereich ist über die Albstraße vorgesehen. Aus betrieblicher Sicht wäre eine Anbindung an die südlich verlaufende und als Kreisstraße klassifizierte Albstraße wünschenswert. Der Planbereich liegt jedoch außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt.

Die Einhaltung entsprechender Bauabstände (15m) nach Straßengesetz BW ist Gegenstand des künftigen Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzung überbaubarer Flächen.

Planbereich 3: „Lange Morgen“

Der Planbereich wird über die Hirtenstraße erschlossen. Eine Verbindung zum Boslerweg ist vorgesehen.

7.3 Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung des Planbereichs 1 und 2 an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Urwelt-Museum-Hauff“ in einer Entfernung von 400-500m zum jeweiligen

Planbereich.

Planbereich 3 ist über die Bushaltestelle „Seestraße“ in einer Entfernung von 350-400m an den ÖPNV angebunden

7.4 Entwässerung, Wasserversorgung

Planbereich 1: „Gewerbegebiet Zeller Straße Erweiterung Nord-Ost“

In der Zeller Straße verläuft ein Mischwasserkanal. Schmutzwasser kann über diesen Kanal abgeleitet werden. Ein Regenwasserkanal oder ein ortsnahes oberirdisches Gewässer ist nicht vorhanden. Die Entwässerung ist im Detail im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanes zu prüfen.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine bestehende Wasserleitung in der Zeller Straße.

Planbereich 2: „Gewerbegebiet Dr. Bernhard-Hauff-Straße Erweiterung“

In der Albstraße verläuft ein Mischwasserkanal. Schmutzwasser kann über diesen Kanal abgeleitet werden. Ein Regenwasserkanal oder ein ortsnahes oberirdisches Gewässer ist nicht vorhanden. Die Entwässerung ist im Detail im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanes zu prüfen.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine bestehende Wasserleitung in der Albstraße.

Planbereich 3: „Lange Morgen“

In der Hirtenstraße verläuft ein Mischwasserkanal. Schmutzwasser kann über diesen Kanal abgeleitet werden. Die Regenwasserableitung ist insbesondere vor dem Hintergrund des geregelten Oberflächenwasserabfluss aufgrund der topografischen Situation mit der Hangneigung von Süden nach Norden zu prüfen.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine bestehende Wasserleitung in der Hirtenstraße.

7.5 Immissionsschutz

Planbereich 1 und 2

Die Planbereiche 1 und 2 sind im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange weitgehend als unproblematisch zu betrachten. Die geplanten Gewerbegebiete schließen direkt an solche an. Im Umfeld der geplanten Flächenausweisungen gibt es keine Wohngebiete.

Planbereich 3:

Im Planbereich ist mit Verkehrslärm durch die ca. 170m – 220m südlich verlaufende BAB A8 zu rechnen. Die Lärmbelastung ist im Lärmaktionsplan der Gemeinde Holzmaden ausgewiesen. Die höchsten Pegel im Planbereich 3 resultieren aus dem Verkehrslärm der A8.

Die im Planbereich zu erwartenden Pegelwerte liegen nachts (L_{NIGHT}) bei 50-55 dB(A) und tags (L_{DEN}) bei 60-65 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebietes mit nachts 45 dB(A) und tags 55 dB(A) sind damit überschritten.

Lärmbeeinträchtigungen durch die A8 betreffen weite Teile von Holzmaden. Die

